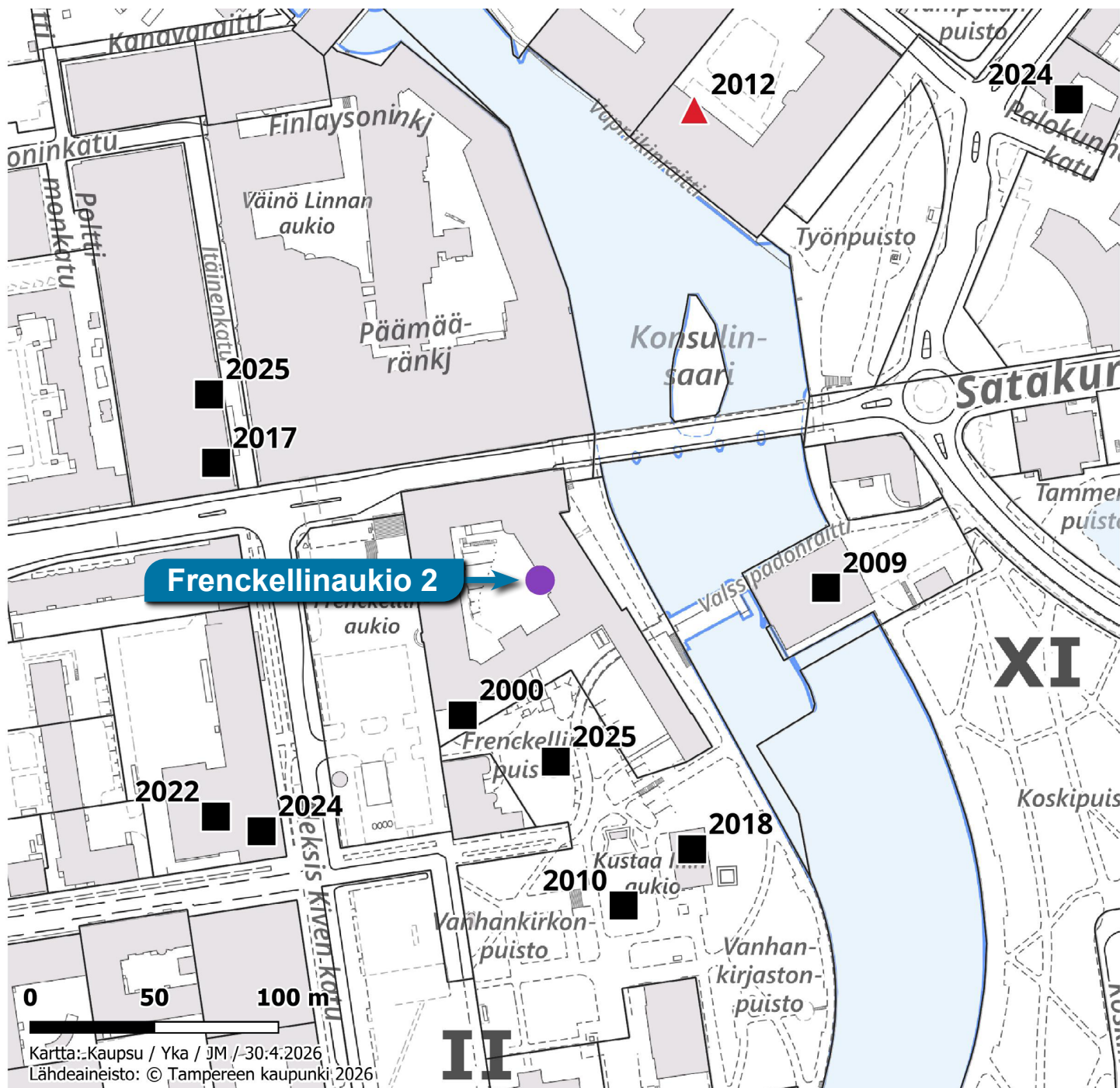
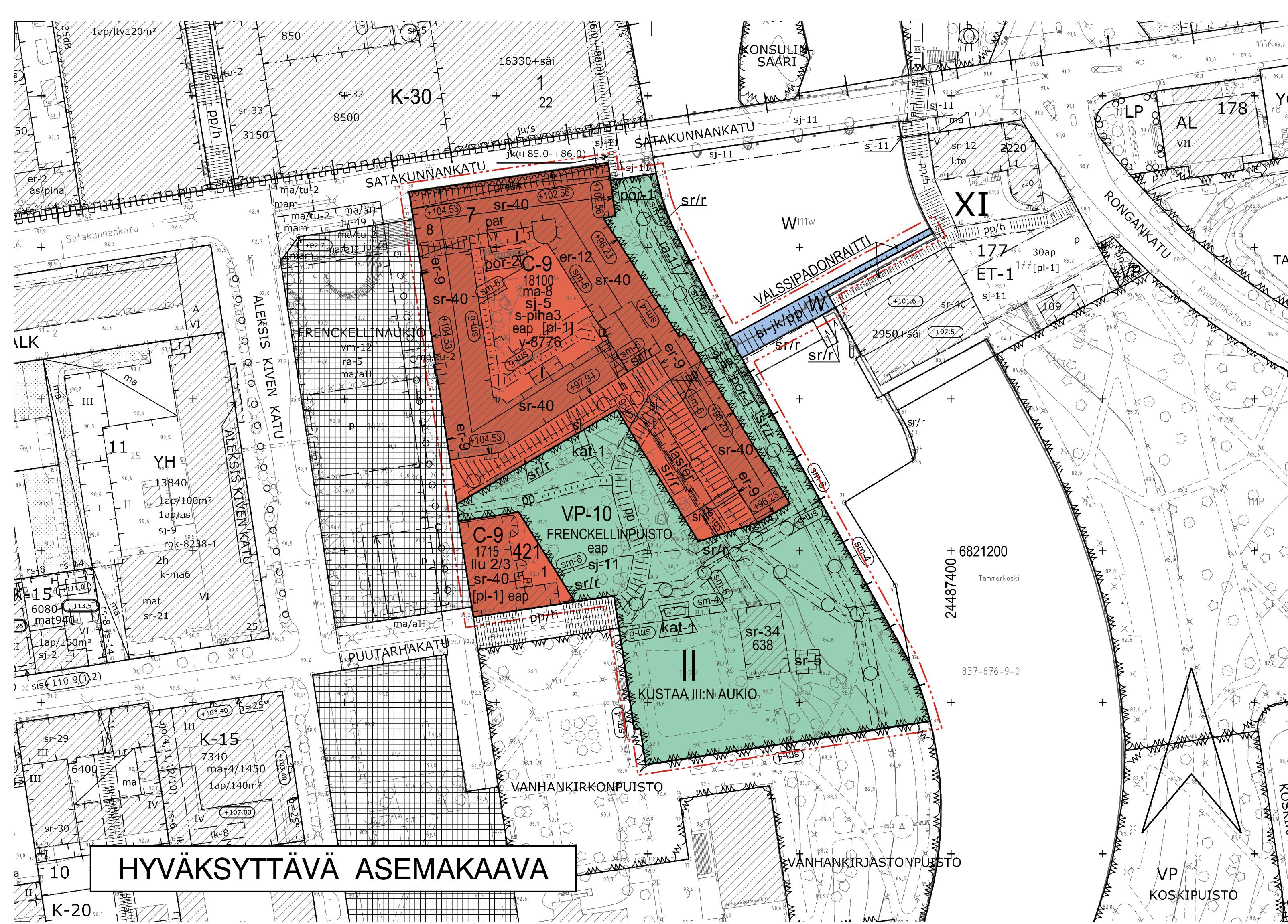


Rakennuspaikan sijainti ja ote poikkeuslupatilannekartasta





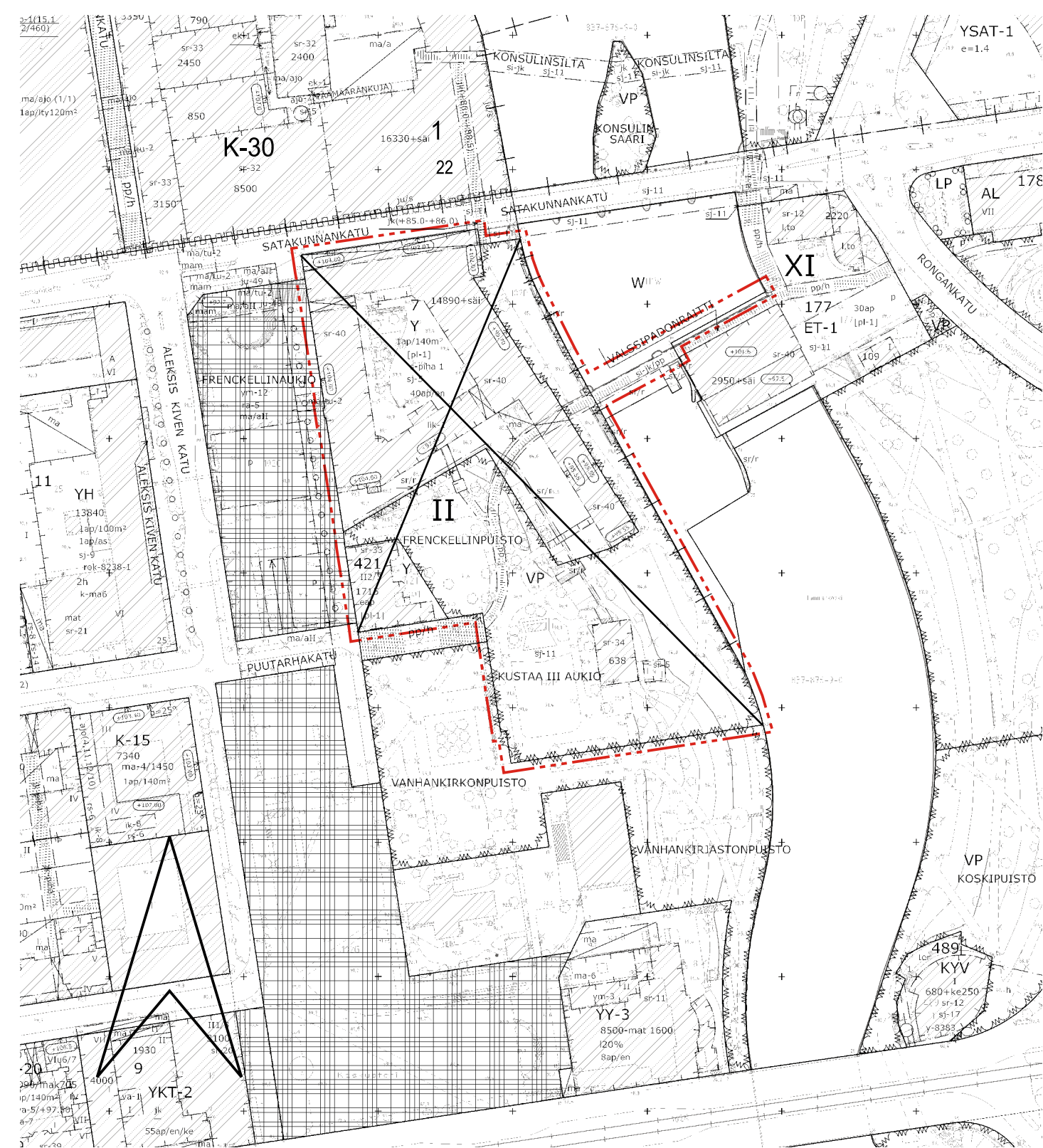
HYVÄKSYTTÄVÄ ASEMAKAAVA

ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

- C-9** Keskustatoimintojen korttelialue, jolle saadaan sijoittaa kulttuuriympäristöön soveltuvaa liike-, toimisto-, majoitus- ja palvelutiloja sekä kulttuuri- ja harrastustoimintaa palvelevaa yksityistä ja julkista tilaa.
- VP-10** Historiallisesti ja kaupunkikuvallisesti merkittävä puisto. Puiston kehittämisessä tulee ottaa huomioon alueen sijainti, maisemallinen merkitys ja kulttuurihistoriallisten arvojen säilyminen.
- W** Vesialue.
- 3 m** 3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
- +** Kaupungin- tai kunnanosan raja.
- Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
- Osa-alueen raja.
- - -** Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.
- ||** Poikkiviiva osoittaa rajan sen puolen johon merkintä kohdistuu.
- 421** Kaupunginosan numero.
- 1** Korttelin numero.
- FRENCKELLINPUI** Tontin numero.
- 1715** Puiston nimi tai muun yleisen alueen nimi.
- I** Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.
- u 2/3** Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
- +** Murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta ulakon tasolla saa käyttää kerrosalaaan laskettavaksi tilaksi.
- +** Rakennusala.
- +96,08** Rakennuksen julkisivupinnan ja vesikatkon leikkauksen ylin korkeusasema.
- +** Rakennusala, jolle saa sijoittaa talousrakennuksen.
- t** Parvekkeen rakennusala.
- par** Rakennusala, jolle saa sijoittaa lasitetun terrassin.
- laster**

POISTETTAVA ASEMAKAAVA 1:2000

3 m sen asemakaava-alueen ulkopuolella oleva viiva, jonka sisäpuolelta asemakaavamerkinnät ja -määräykset poistetaan.



- er-9**
- er-12**
- kat-1**
- ma-8**
- u**
- ra-11**
- 370BA**
- si-jk/pp**
- si**
- por-1**
- por-2**
- sj-5**
- sj-11**
- s-piha3**
- sr-5**
- sr-34**
- sr-40**
- sr/r**
- sm-4**
- sm-6**
- maanalainen johto.**
- Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.**
- eap** Merkintä osoittaa, että tontille ei saa sijoittaa autopaikkoja.
- [pl-1]** Merkintä osoittaa, että tontin autopaikat tulee ensisijaisesti sijoittaa enintään 300 m päässä olevaan pysäköintialueeseen.
- y-8776** Merkintä osoittaa, että tätä asemakaavaa varten on laadittu yleismääräys, joka on asemakaavakartassa. Luku tarkoittaa asemakaavan numeroa.

ALUEELLA VOIMASSA MAANALAINEN ASEMAKAAVA NRO 8437.



Yleismääräys ym-8776
Kaava-alueen rakennukset, rakenteet, pihat ja puistoalueet sekä näkyvät ja maamerkit ovat arvokkaita osia kansallismaisemaksi luokiteltua teollista perintöä, joiden säilyminen tulee turvata. Toiminnat tulle sijoittaa ja rakennusten muutokset tulee tehdä hienovaraisesti ja vaalien rakennetun ympäristön, maisema- ja puistokokonaisuuden arvoja, huomioiden ulkotilojen julkisen luonne ja alueen elävöittäminen.

Frenckell, rakennukset
Frenckellin kiinteistö sijaitsi Tammerkosken patojen vahingonvaara-alueella. Frenckellin rakennusten rakennesuunnittelussa sekä rakennusten toimintojen sijoittelussa tulee huomioida mahdollisen pato-onnettomuuden aiheuttamat riskit.
Frenckellin rakennuksien julkisivuihin saa tehdä nykyiseen autokukseen tukeutuen rakennuksen tyylin sopivia ovia ja ikkunoita. Rakennuksien kattoalueille saa rakentaa tyylin sopivia kattokukunioita. Sisäpihan pohjoisosan saa rakentaa rakennuksen tyylin ja olemassa oleviin kulkuyhteyksiin sovitut yksikerroksisen uudisosan. Rakennuksien korjaaminen tulee tehdä rakennusten rakennusteolliset arvot tunnistaen sekä alkuperäisiä rakennusosia säilyttään ja korjataan. Uudet rakennusosat tulee sovittaa alkuperäiseen rakennustapaan, materiaaleihin ja detaljeihin. Rakennuksessa olevia teollisuushistoriasta kertovia koneita ja laitteita tai väistyneestä teollisesta teknologiatesta kertovia rakenteita ei saa turmella.
Kiinteistöön ei saa sijoittaa asuntoja. Satakunnankadun puoleisella julkisella majoitustilalla ei voi sijoittaa kahteen alimpaan kerrokseen liikennemelin vuoksi. Rakennuslupa-asiakirjoihin on liitettävä rakennushankkeen pohjalta laadittu meluselvitys, joka osoittaa miten liikennemelin suojaus toteutetaan niin, ettei valtioneuvoston asettama ohjearvoja ylitetä. Kosken puoleisissa majoitustiloissa tulee vaimentaa koskasta kantautuvaa luononääntä.
Kiinteistöön sijoitettavat tekniset tilat ja varusteet on sijoitettava rakennuksen massan sisään ja olemassa olevia rakenteita hyödyntäen siten, että katon perusmuoto säilyy. Rakenteet, varusteet ja ulkoalueet tulee sovittaa arvokkaaseen historialliseen puistoympäristöön. Jätehuolto- ja kierräys tulee sijoittaa rakennuksiin tai alapihalle sillan alle muurin ja terrasserakennukseen sovitteen. Frenckellin kiinteistön suunnitelmat tulee hyväksyttävä museoviranomaisella.

Frenckell, pihat ja kulkuyhteydet
Frenckellin sisäpihan, alapihan ja rakennuksen läpi tulee mahdollistaa julkiset jalankulkuyhteydet. Valssipadon raitin linjassa tulee olla aukko rakennuksen läpi ja varmistaa julkisen jalankulun ja pyöräilyn julkisen reitti. Kulku avataan myös pohjakerroksessa raitin kohdalla. Satakunnan kadun vierellä galleriakäytävällä tulee varmistaa julkisen jalankulkuyhteys ja jatkuvas myöhemmin levennettävälle Satakunnan sillalle. Kiinteistöstä saa tehdä maanalaista kulkuyhteyden Finlaysonille Satakunnankadun al. Suunnitelmat tulee hyväksyttävä museoviranomaisella.

Puistot, Valssipadon raitti ja silta:
Kaava-alueen puistot ja yleiset alueet ovat kansallismaisemaksi luokiteltua teollista perintöä. Muutos- ja rakennustoimenpiteissä tulee huomioida puiston arvo osana koskenvarren puistonauhaa sekä Tammerkosken teollisuusmaisemaa. Väylät tulee sovittaa puistoon puusto huomioiden. Tammerkosken Keskiputoksen voimalaitoksen patoon tai patoturvallisuuteen vaikuttava rakentaminen tulee suunnitella ja toteuttaa padon omistajan kanssa yhteistyössä. Valssipadonraitin tai luisan rakenteet eivät saa tukeutua patorakenteisiin ja suojeletut rakenteet sekä vedenalaiset kulttuuriperintökohdet sekä patoturvallisuus tulee huomioida suunnittelussa. Suunnitelmat tulee hyväksyttävä museoviranomaisella.

Konttori:
Konttorirakennus ja sen pihat tulee kehittää osana historiallista Frenckellin puistokokonaisuutta. Rakennuksen pohjakerroksen tilajako tulee eheyttää ja palauttaa ulko-ovia kulkuyhteyksineen torin puolelle. Rakennukseen saa rakentaa rakennuksen tyylin ja historialliseen puistoon sopivan terrassialueen ja palauttaa rakennuksessa olleen kaksikerroksisen lasiterassin. Talotekniikka tulee sovittaa rakennuksen tyylin ja IV-konehuone sovitaa nykyisen katon lapeen alle. Konttorin suunnitelmat tulee hyväksyttävä museoviranomaisella.

Hulevedet:
Alueen suunnittelussa tulee varmistaa maanpäällisten tulvareittien toimivuus ja riittävä kapasiteetti. Rakenteita ei saa sijoittaa niin, että ne aiheuttavat haittaa tulvareitin toiminnalle tai hulevesirakenteiden ylläpidolle.

Pysäköintivaatimukset, keskustan kävelvyvyöhyke

Autopaikat ap/k-m²
Liike- ja toimistotilat 1 ap/ 120 k-m
Hotelli-, ravintola-, teatteri- ja museo- tai näyttelytilat eivät muodosta auto- ja polkupyöräpysäköintiä mitoitettavaa kerrosalaa.

Toteutettava autopaikkamäärä voi olla pysäköintinormia 20 % alempi, mikäli hankeessa toteutetaan keskitetty rakennellinen pysäköinti sekä vuorottaispysäköinti ja/tai paikkojen nimeämättömyys. Mikäli hanke liittyy yhteiskäyttöauto- järjestelmään, voidaan autopaikkavelvoitetta vähentää 5 ap yhtä yhteiskäyttöautoa kohden, yhteensä kuitenkin enintään 10 % normista. Vähennyksen kokonaismäärä on enintään 30 % pysäköintinormista. Kulttuurihistoriallisesti arvokkailla kaava-alueilla sallitaan 30 % vähemmän autopaikkoja.

Polkupyöräpaikat pp/k-m²
Liike- ja toimistotiloille osoittaa 1 polkupyöräpaikka / 100 k-m².
Liike- ja toimistotiloissa vähintään 30 % polkupyöräpaikoista on osoitettava katettuun ja lukittavaan tilaan, joka on esteettömästi saavutettava.

TAMPERE

ASEMAKAAVAN MUUTOS

Kaupunginosa: II (TAMMERKOSKI, 102)
Kortteli / tontti nro: 7 tontti 8, 421 tontti 1
Virkestysalue: I
Kaupunginosa: XI (KYTTÄLÄ, 111)
Vesialuetta.

MUUTETAAN 30.5.2001 VAHVISTETTUA ASEMAKAAVAA NRO 7710.

TÄHÄN ASEMAKAAVAKARTTAAN LIITTYVÄ ASEMAKAAVAN SELOSTUS JA HAVAINNEPIIRROS.

1:1000

KAUPUNKIYMPÄRISTÖN PALVELUALUE / PAIKKATIETO		<i>Anna Mustajoki</i>	
Asemakaavaehdotus perustuu pohjakarttaan, joka täyttää Maankäyttö- ja rakennuslain 54§ a-c vaatimukset.		7.10.2021	Anna Mustajoki kaupungingeodeetti
Tasokoordinaatti- / korkeusjärjestelmä ETRS-GK24 / N2000			
KAUPUNKIYMPÄRISTÖN SUUNNITTELU / ASEMAKAAVOTUS			
Suunnittelija IINA LAAKKONEN			
Piirtäjä	MVI	28.11.2022	<i>Elina Karppinen</i>
Pvm.	25.10.2021, tark. 28.3.2022, 28.11.2022	28.3.2022	Elina Karppinen asemakaavapäällikkö
Asemakaavakartta nro 8776		KV hyv. 30.1.2023	



Frenckell

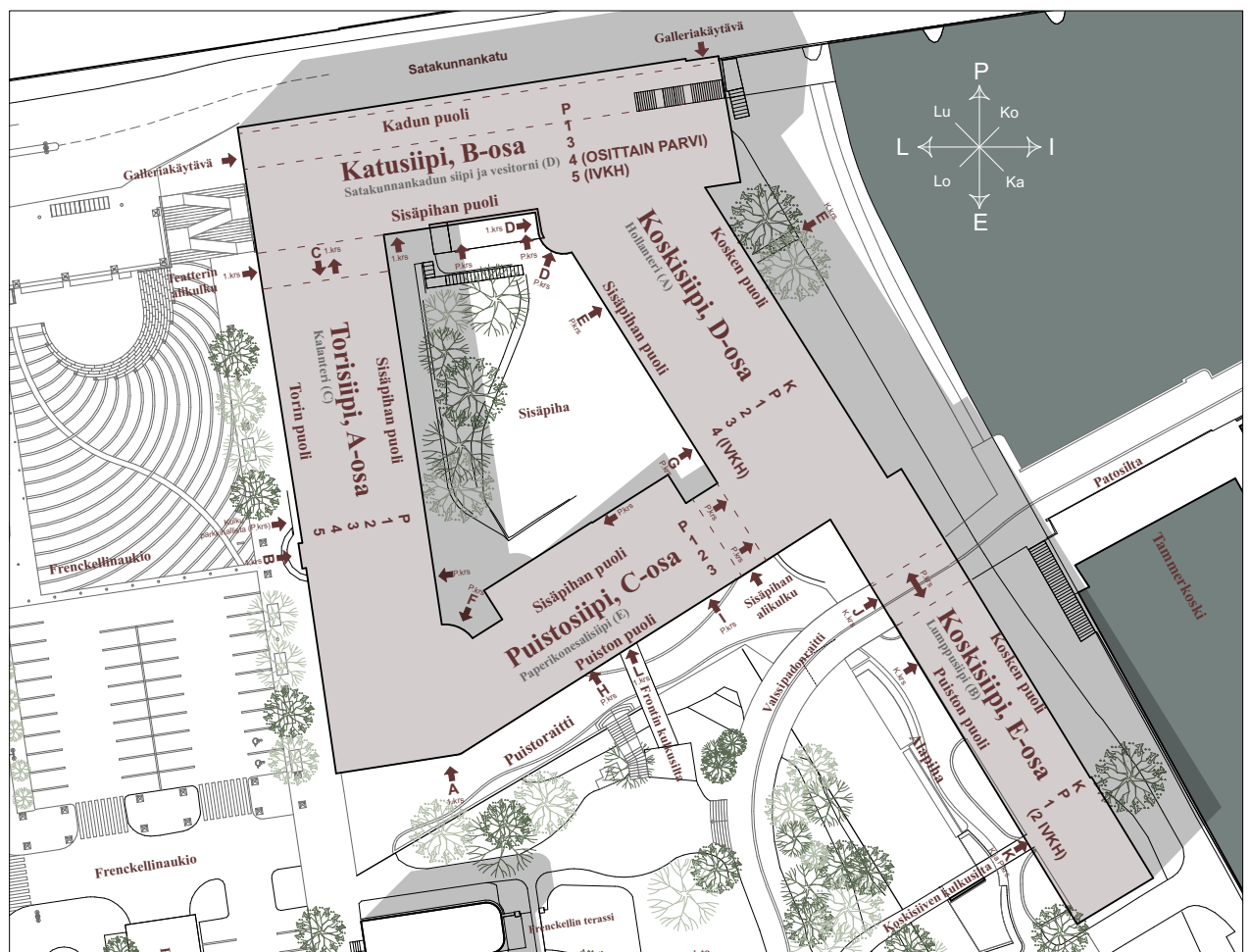
Poikkeamiset asemakaavan määräyksistä 5.5.2026

Rakentamistoimenpide:

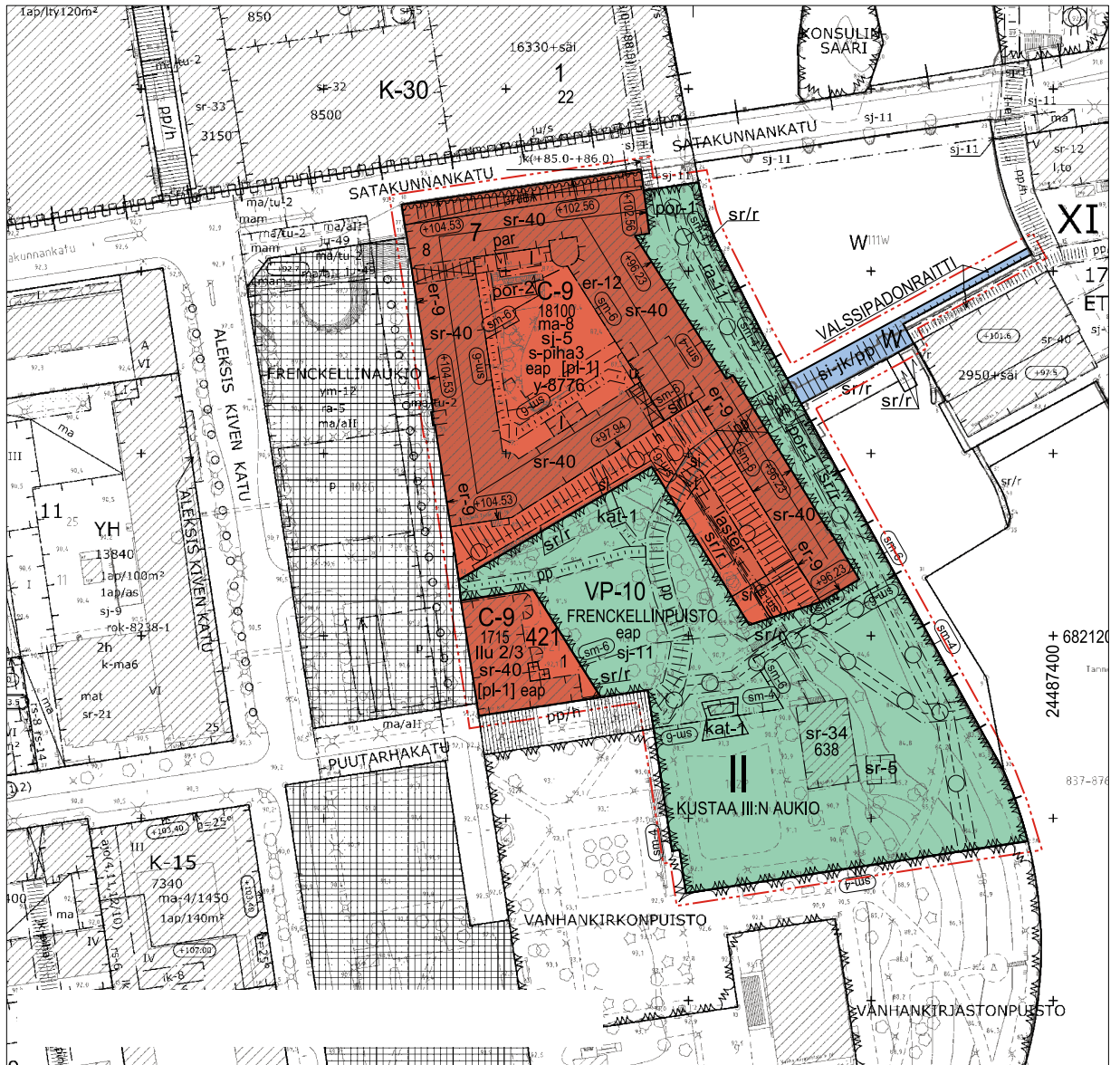
Toimistorakennuksen laajennus, osittainen käyttötarkoituksen muutos sekä korjaus- ja muutostyö.

POIKKEAMISET PERUSTELUINEEN

837-102-0007-0008, Frenckellinaukio 2, toimistorakennus (VTJ-PRT 103385414B) [C-9] Keskustaoimintojen korttelialue, jolle saadaan sijoittaa kulttuuriympäristöön soveltuvaa liike-, toimisto-, majoitus-, tuotanto- ja palvelutiloja sekä kulttuuri- ja harrastustoimintaa palvelevaa yksityistä ja julkista tilaa.



KUVA 1, Sijaintipiirros



KUVA 2, Asemakaava 30.1.2023

1. Asemakaavamääräys: 18100 rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä

Poikkeaminen: Rakennusoikeuden laskettu määrä 18.900 kem², ylitys 800 kem²

Perustelu: Kiinteistön vaipan sisällä olevat tilat otetaan rakennusoikeudelliseen käyttöön, myös kellaritiloihin ollaan sijoittamassa pääkäyttötarkoituksen mukaisia tiloja, joita asemakaavamuutosvaiheessa ei ole laskettu kerrosalaan. Näillä nykyisen vaipan sisäpuoleisilla laajennuksilla saamme vanhan rakennuksen koko potentiaalin hyödynnettyä.

Vaipan ulkopuolisia laajennuksia tulee yhteensä n. 400 m². Nämä laajennukset liittyvät hotellitoiminnan edellyttämiin liikenneyhteyksiin. Uusi esteetön pääsisäänkäynti Frenckellinpuistosta, josta mahdollistuu säältä suojattu kulkuyhteys sillan kautta hotellitiloihin. Sisäpihan laajennus puolestaan mahdollistaa välttämättömän vertikaaliyhteyden ja uuden pääportaan hotellin aulatiloihin alemmassa kerroksessa sijaitseviin ravintolatiloihin sekä suojaiselle sisäpihalle.



KUVA 3, vaipan ulkopuoliset laajennukset

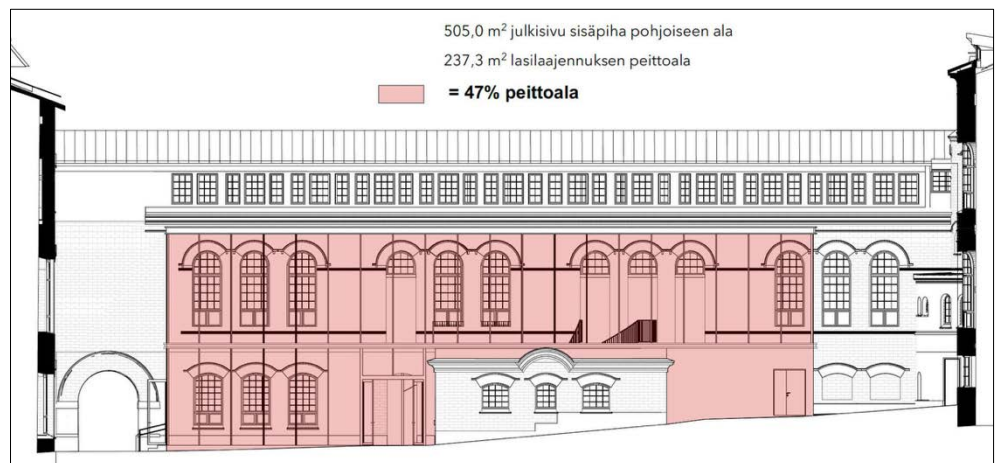
2. Asemakaavamääräys: Rakennuksen osan suurin sallittu kerrosluku (I)

Poikkeaminen: Sisäpihan puolelle rakennetaan kaksikerroksinen laajennusosa.

Perustelu: Laajennusosaan on tulossa laadukkaan hotellitoiminnan kannalta olennaisia tilojen laajennuksia. Kulkuyhteys, uusi pääporras, pääkerroksen aulatiloihin ja kiinteistön sisäpihalle. Reception alueen laajennus sekä tasokkaan aulabaaritalan laajennus, sijoittuvat edellä mainitun pääportaan yhteyteen. Näistä tiloista saadaan myös välitön ja esteetön näköyhteys historiallisen viehättävälle sisäpihalle.

Nykyisen yksikerroksisen tiilirakenteisen rakennusosan vanha kaunis julkisivu kaarevine räystäsdetaljeineen säilytetään sellaisenaan osana kokonaisuutta. Vanhan julkisivun uudisrakenteen sisään jäävistä ikkunoista säilyy ennallaan kuusi ja neljään avataan kulkuyhteys, näissäkin ikkunan vanha yläosa säilyttäen. Vanha julkisivu on nähtävissä uuden lasijulkisivun läpi. Uudisosa rakenteineen toteutetaan huolellisesti detaljoiden, myös terassirakenteen liittyminen maantasoon. Kaikki suunnitellut uudet rakenteet detaljoidaan ja suunnitellaan siten, että ne ovat palautettavissa, mikäli se tulevaisuudessa olisi tarpeen.

Lintuturvallisuus on otettu huomioon uusissa lasipinnoissa ja hankkeessa on tutkittu mm. lintuturvallisten erikoislasien käyttö, joilla ehkäistään törmäysvaaraa.



KUVA 4, sisäpihan laajennuksen määrä ja peittoala julkisivussa



KUVA 5, sisäpihanäkymä nykytilanne



KUVA 6, sisäpihanäkymä suunnitelma, iltavalaistus



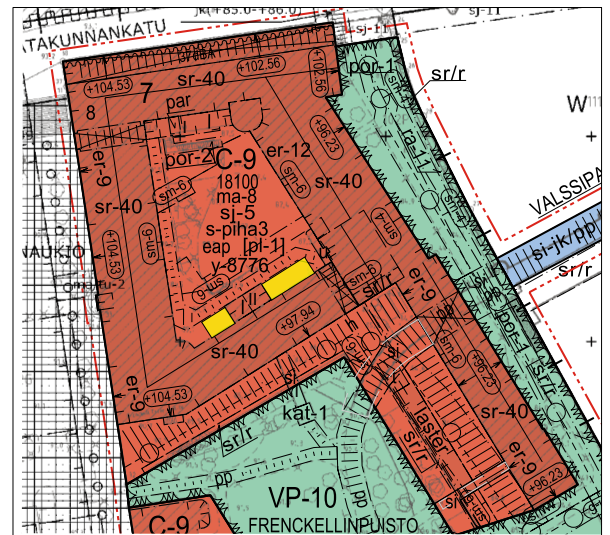
KUVA 7, sisäpihanäkymä suunnitelma, päivävalaistus

3. Asemakaavamääräys: Rakennusala

Poikkeaminen: Sisäpihan puolelle rakennettava kaksikerroksinen laajennusosa ylittää rakennusalan rajaa itään 12100 mm:n ja länteen 7000 mm:n verran.

Perustelu: Kohdassa 2. esitettyjen tilojen toiminnallisuuden vuoksi tilakoot tulee olla riittävät, mutta suunnittelussa on pyritty pitämään ne niin maltillisina kuin mahdollista. Esitetyllä ratkaisulla saadaan hotellitoiminnan kannalta olennaisia tilojen laajennuksia. Kulkuyhteys, uusi pääporras, pääkerroksen aulatiloihin ja kiinteistön sisäpihalle. Reception alueen laajennus sekä tasokkaan aulabaaritilan laajennus, sijoittuvat edellä mainitun pääportaan yhteyteen.

Vanhan julkisivun uudisrakenteen sisään jäävistä ikkunoista säilyy ennallaan kuusi ja neljään avataan kulkuyhteys, ikkunan vanha yläosa säilyttäen. Vanha julkisivu on nähtävissä uuden lasijulkisivun läpi.

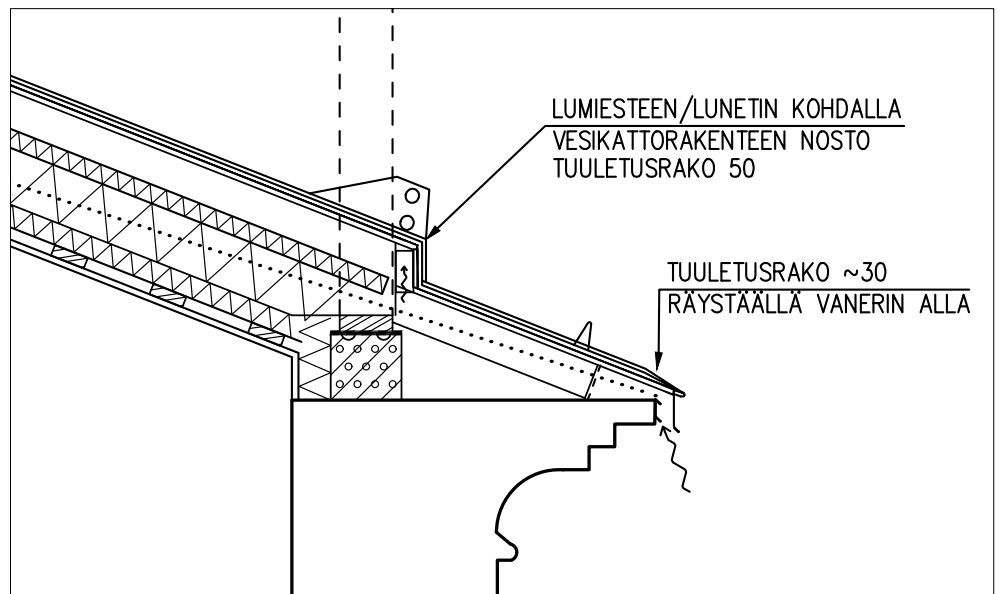


KUVA 8, rakennusalan ylitykset sisäpihalla

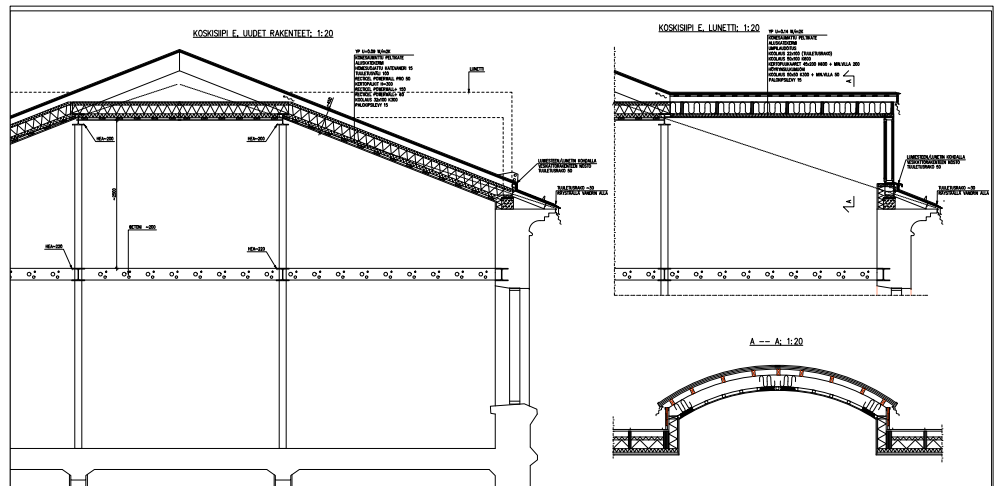
4. Asemakaavamääräys: Rakennuksen julkisivupinnan ja vesikaton leikkauskohdan ylin korkeusasema (+96.23, +97,94)

Poikkeaminen: Rakennuksen julkisivupinnan ja vesikaton leikkauskohdan ylin korkeusasema on määritelty kaavaan: Koskisiipi D- ja E-osissa +96,23 ja Puistosiiپی C-osassa +97,94. Poikkeaminen koskee rakennuksen kosken puoleista Koskisiipi D-osan itäsivua, Koskisiipi E-osaa sekä Puistosiiپی C-osan eteläpuolta. Poikkeamisen/korotuksen määrä näissä kussakin n. 120 mm.

Perustelu: Saneeraushankkeen yhteydessä erityisesti Koskisiipeen (D ja E) ja Puistosiiپیen (C) sijoittuvien hotellitilojen osalta joudutaan uusimaan kattorakenteet, jotta rakennuksen terveellisyys ja turvallisuus majoitustoimintaan voidaan varmistaa. Kattorakenteiden uusimisen yhteydessä niiden lämmön- ja ääneneristysarvot tuodaan nykymääräysten mukaiselle tasolle. Samoin uusien rakenteiden tuuletus toteutetaan niin, että voidaan varmistaa rakenteen pitkäaikaiskestävyys, minkä takia katon harjakorkeus nousee n. 530 mm. Kattolappeiden nosto on myös välttämätöntä, jotta hotellihuoneissa saavutetaan lain edellyttämä huonekorkeus. Uuden kattorakenteen räystäsdetalji on suunniteltu siten, että ulkoräystään osalta korkeusasema olevaan tilanteeseen ei muutu. Rakenteen vaatima korotus tulee sisäänvedettynä katon ja seinän leikkauskohtaan n. 600 mm räystäältä harjan suuntaan (KUVA 9), tämä korotus on ainoastaan n. 120 mm ja se saadaan toteutettua alhaalta päin katsoen vaakakourumaiseksi. Edellä mainitun kattolapteen kulman muutoksen yhteydessä on varauduttu muuttamaan D- ja E-osien välisen koskenpuolisen katon palomuurikorotuksen kulma kattomuotojen mukaisin ja nykytilaa vastaavin detaljein ja materiaalein.



KUVA 9, Räystäisleikkaus, Penark Oy 2.3.2026



KUVA 10, Yläpohjaleikkauksia, Penark Oy 2.3.2026



KUVA 11, nykytilannenäkymä Valskipadon sillalta



KUVA 12, suunnitelmanäkymä Valskipadon sillalta

- 5. Asemakaavamääräys:** [sr-40] *Rakennustaiteellisesti ja kulttuurihistoriallisesti arvokas sekä kaupunkikuvan säilymisen kannalta tärkeä rakennus. Rakennusta ei saa purkaa. Rakennuksessa suoritettavilla korjaus- ja muutostöillä ei saa turmella rakennuksen, rakenteiden, julkisivujen tai kiinteän sisustuksen rakennustaiteellisia, rakennusteknisiä eikä kulttuurihistoriallisia arvoja.*

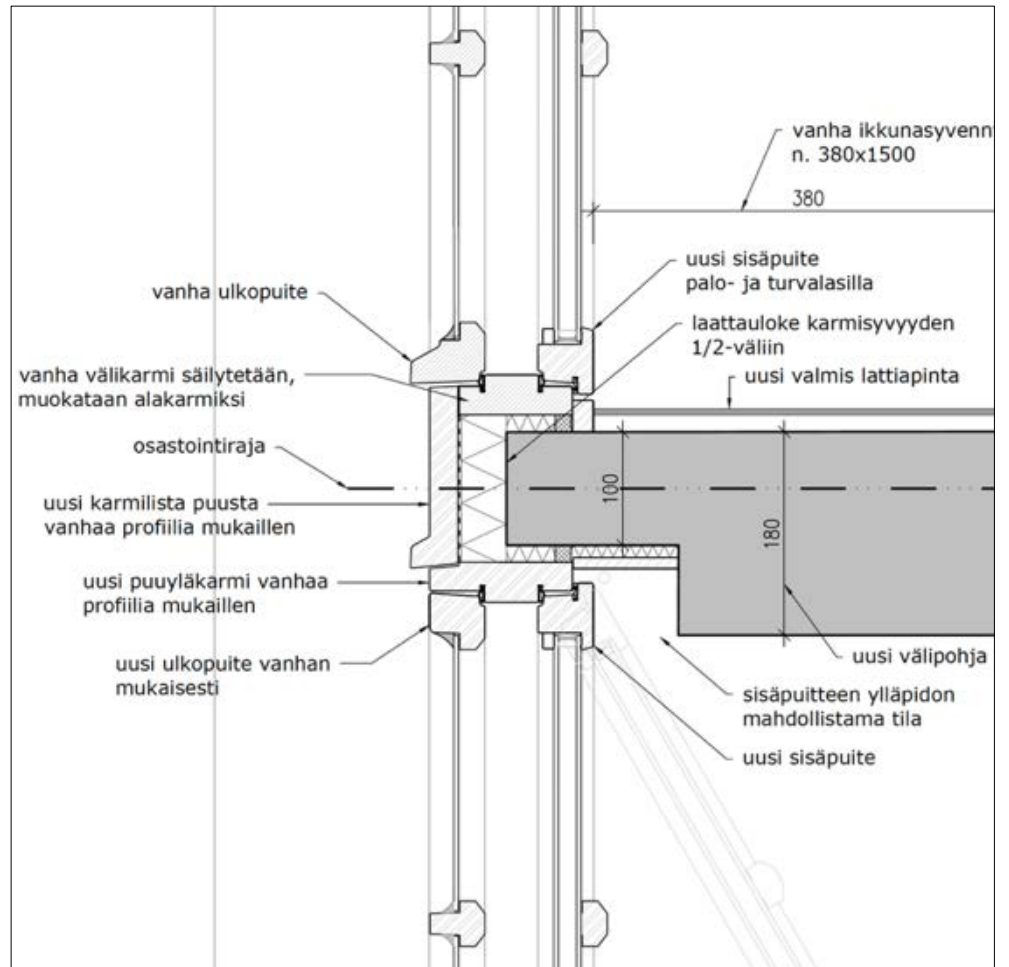
Poikkeaminen: Rakennuksen yläpohjarakenteita uusitaan kohdassa 4 mainituilla tavoin. Koko kiinteistön osalta säilyy n. 64 % säilyneistä alkuperäisistä kattotuolirakenteista. Rakennuksen julkisivurakenteita ei pääsääntöisesti pureta. Sisäpihan puolella oleva myöhemmin lisätty parvekerakennelma puretaan ja palautetaan alkuperäiset ikkunat paikalle. Julkisivun ikkunoihin tukeutuen toteutetaan kaavan yleismääräysten mukaisesti kulkuaukkoja sisäpihan puolella vähäisesti kaksikerroksisen laajennusosan kohdalla. Kahden kerroksen korkuiset ikkunat jaetaan osassa rakennusta kahdeksi ikkunaksi noudattaen rakennuksen sisäpuolista kerrosjakoa.

Perustelu: Rakennuksen julkisivuihin tehtävät muutokset ja tarpeelliset purkutoimenpiteet heikentävät vähäisissä määrin rakennuksen kulttuurihistoriallisia arvoja, mutta toisaalta maltilliset muutokset mahdollistavat ja turvaavat rakennukseen uuden hotellitoiminnan edellytykset ja rakennuksen olemassaolon myös tulevaisuudessa.

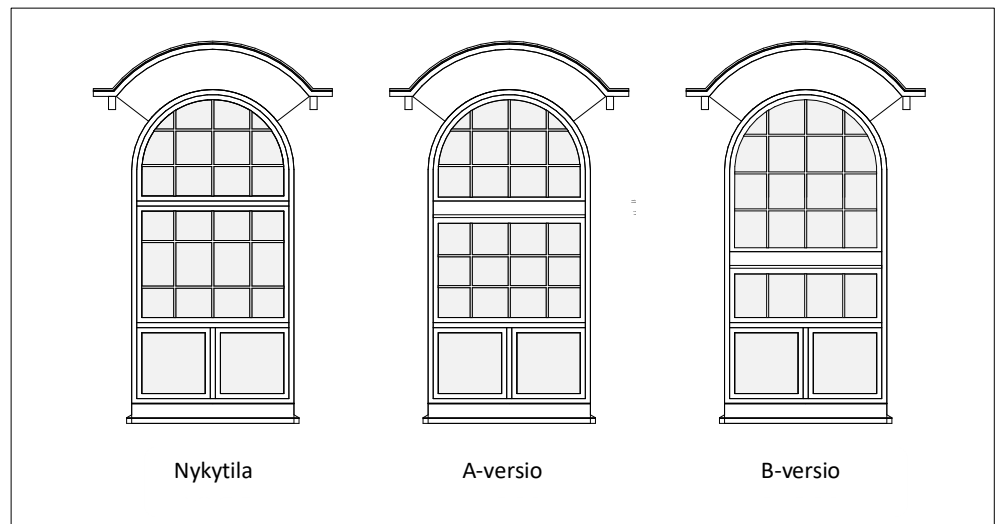
Saneeraushankkeen yhteydessä erityisesti Koskisiipeen (D ja E) ja Puistosiipeen (C) sijoittuvien hotellitilojen osalta joudutaan uusimaan kattorakenteet, jotta rakennuksen terveellisyys ja turvallisuus majoitustoimintaan voidaan varmistaa. Kattorakenteiden uusimisen yhteydessä niiden lämmön- ja ääneneristysarvot tuodaan nykymääräysten mukaiselle tasolle. Samoin uuden rakenteet tuuletus toteutetaan niin, että voidaan varmistaa rakenteen pitkäaikaiskestävyys, minkä takia katon harjakorkeus nousee n. 530 mm. Kattolappeiden nosto on myös välttämätöntä, jotta hotellihuoneissa saavutetaan lain edellyttämä huonekorkeus.

Sisäpihan kaksikerroksiseen laajennusosaan on tulossa laadukkaan hotellitoiminnan kannalta olennaisia aulatilojen laajennuksia. Kulkuyhteys pääkerroksen aulatiloihin alemman kerroksen ravintolatiloihin, reception alueen laajennus sekä tasokkaan aulabaaritalan laajennus, jotta molemmista tiloista saadaan välitön ja esteetön näköyhteys historiallisen viehättävälle sisäpihalle. Tässä yhteydessä uuden rakenteen kohdalla sijaitsevista kymmenestä ikkunasta kuusi säilytetään ennallaan ja neljän kohdalla vanha ikkuna-aukko avataan kulkuyhteydeksi, eli tällä kohdalla 60 % ikkunoista säilyy täysin ennallaan ja avattavienkin ikkuna-aukkojen kohdalla kaarevat yläikkunat säilyvät. Nykyisen yksikerroksisen tiilirakenteisen rakennusosan vanha kaunis julkisivu kaarevine räystäsdetaljeineen säilytetään sellaisenaan osana kokonaisuutta (KUVAT 6 ja 7). Uudisosa rakenteineen toteutetaan huolellisesti detaljoiden. Uusien rakennusosien kohdalla rakennuksen alkuperäiset rakenteet ovat palautettavissa ja ennallistettavissa. Sisäpihan puolen parvekkeen purku mahdollistaa asetuksen mukaisten ikkunoiden toteutuksen uusille hotellihuoneille.

Kahden kerroksen korkuiset vanhat ikkunat jaetaan osin kahdeksi eri ikkunaksi. Uudet välipohjarakenteet tulevat jatkamaan ikkunoihin asti, jotta kerrosten välinen palo- ja ääniosastointi saadaan varmistettua. Uusi detalji on laadittu yhteistyössä arkkitehdin, rakenne-, akustiikka- ja rakennusfysikaalisen suunnittelijan kesken palokonsultin tuella. Kahden uuden ikkunan välinen umpiosuus rakenteessa on minimoitu korkeudeltaan.

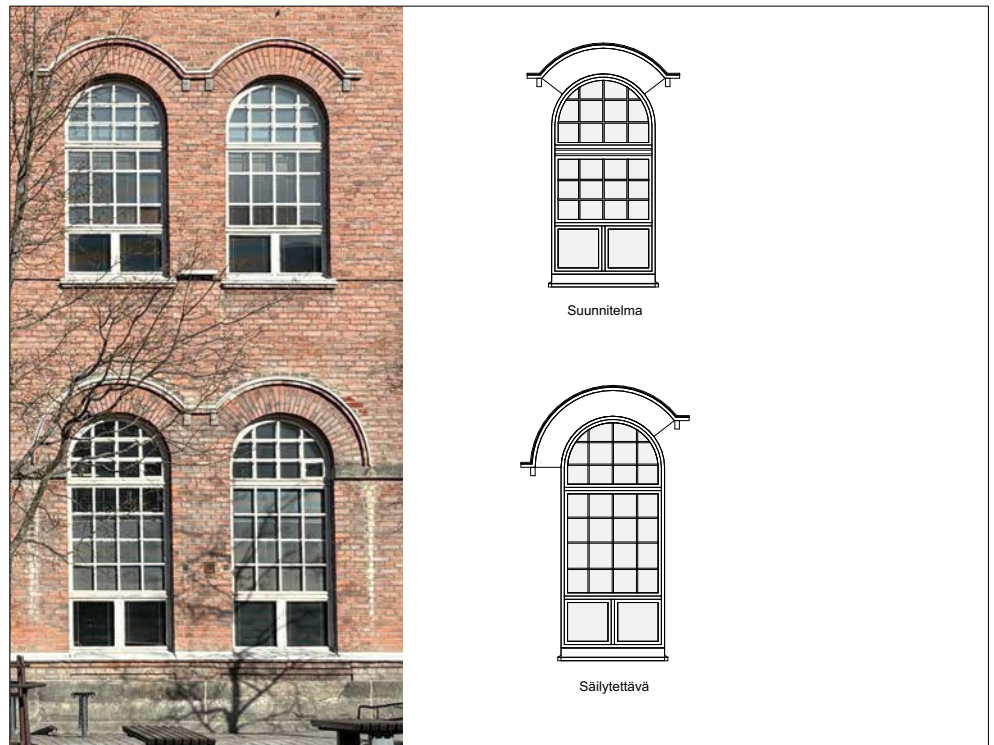


KUVA 13, korkeiden ikkunoiden kerrosjaon välipohjien ikkunaliitosdetalji, BauHow Oy 1.4.2026

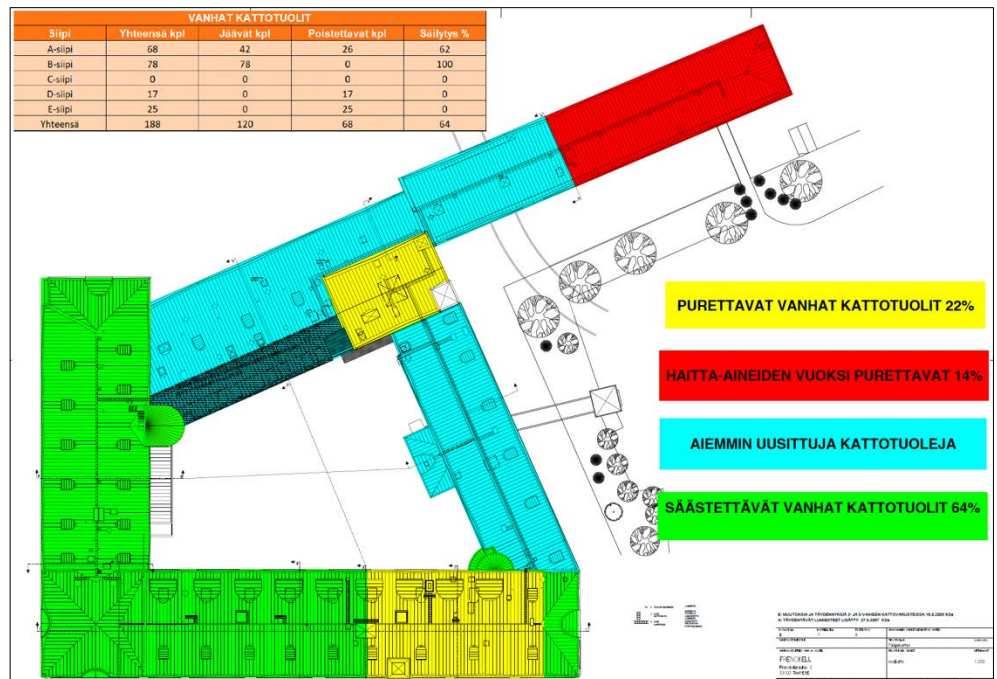


KUVA 14, korkeiden ikkunoiden kerrosjakopuiteperiaate nykytila, A ja B versiot 8.4.2026

Korkeissa kaari-ikkunoissa puitejakona tullaan käyttämään kaikkia yllä esitettyjä versioita. A-versiota on Torisiiven 3.–4. kerroksessa ja Koskisiipi D-osan 1.–2. kerroksessa. B-versiota on Torisiiven sisäpihan puolella 1.–2. kerroksessa. Muilta osin ikkunapuitejako säilyy ennallaan, eli nykytilassa.



KUVA 15, julkisivuote Torisiiven ikkunamuutoksesta



KUVA 16, kaavio kattotuolirakenteista, Meijou Oy 16.4.2026

Purettavia alkuperäisiä kattotuolirakenteita on ainoastaan E-siiven eteläosassa, D-siiven torniosassa ja osin Torisiiven eteläosassa. Säilyvien alkuperäisten kattotuolien osuus 64 % olemassa olevista. D-siiven torniosan kohdalla joudutaan uusimaan olemassa olevat kattorakenteet kokonaisuudessaan, jotta osan kaikkien välipohjien muutostyöt on mahdollista toteuttaa yläkautta, vaikka hotellioperaattorin toivomasta Spasastosta onkin luovuttu.

6. Asemakaavamääräys: *[Yleismääräys ym-8776] Frenckell, piha-alueet ja kulkuyhteydet Frenckellin sisäpihan, alapihan ja rakennuksen läpi tulee mahdollistaa julkiset jalankulkuyhteydet. Valssipadon raitin linjassa tulee olla aukko rakennuksen läpi ja varmistaa julkisen jalankulun ja pyöräilyn julkinen reitti. Kulku avataan myös pohjakerroksessa raitin kohdalla. Satakunnan kadun vierellä galleriakäytävällä tulee varmistaa julkinen jalankulkuyhteys ja jatkuvuus myöhemmin levennettävälle Satakunnan sillalle. Kiinteistöstä saa tehdä maanalaisen kulkuyhteyden Finlaysonille Satakunnankadun ali. Suunnitelmat tulee hyväksyttää museoviranomaisella.*

Poikkeaminen: Kulkua ei avata pohjakerroksessa raitin kohdalla.

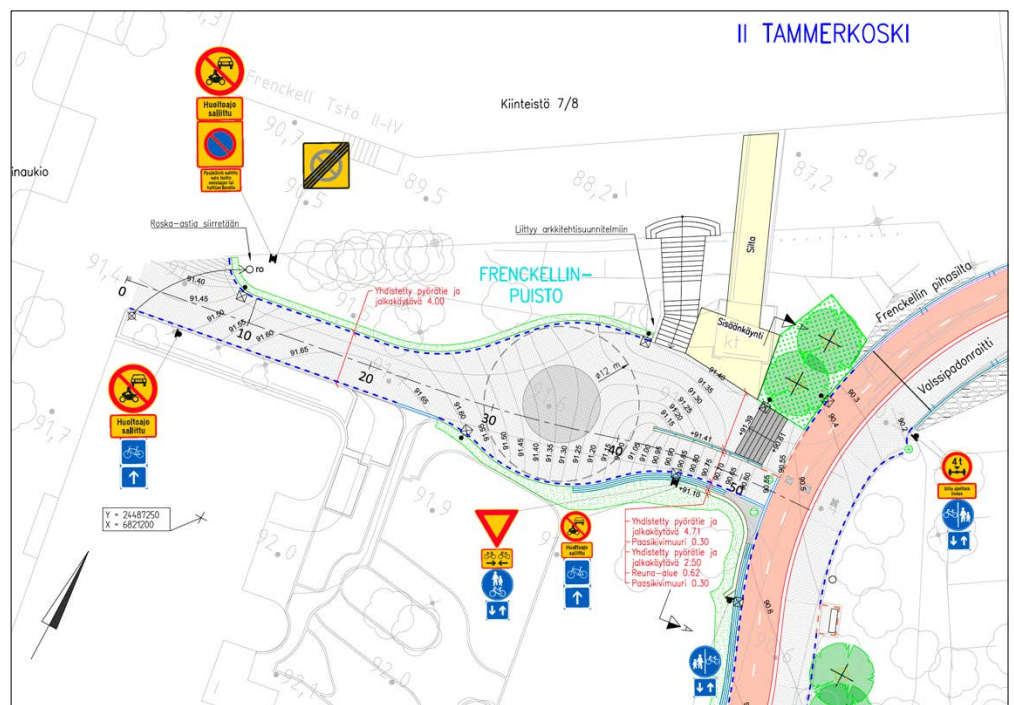
Perustelu: Valssipadonraitin kohdalla ei ole eikä ole ollut läpikulkua maantasossa, eikä sille nähdä tarvetta jatkossakaan. Kulkuyhteyden jäämättä toteutettua tuetaan myös rakennuksen säilymistä, kun tätä julkisivujen ja rakenteiden purkutoimenpidettä ei tehdä.

837-102-9903-0000, puistoalue

7. **Asemakaavamääräys:** [VP-10] *Historiallisesti ja kaupunkikuvallisesti merkittävä puisto. Puiston kehittämisessä tulee ottaa huomioon alueen sijainti, maisemallinen merkitys ja kulttuurihistoriallisten arvojen säilyminen.*

Poikkeaminen: Puistoalueelle ei ole osoitettu rakentamisen oikeutta. Alueelle rakennetaan kiinteistön 837-102-0007-0008 (Frenckellinaukio 2) toimistorakennuksen (103385414B) laajennuksena sisäänkäyntikäytävä, kerrosala n. 70 m². Poikkeaminen puiston käyttötarkoituksesta, puistoon tulossa hotellin pääsisäänkäynti. Pääsisäänkäyntiä palvelemaan tarvitaan myös henkilöautomitoitettu ajoyhteys ja kääntöympyrä esim. takseille ja muulle jättöliikenteelle.

Perustelu: Kiinteistö saneerataan korkealuokkaiseksi hotelliksi, jonka pääsisäänkäynti tulee puiston suunnalta. Sisäänkäynnin sijoittuminen puistoalueella mahdollistaa esteettömän ja säältä suojatun yhteyden hotelliin. Suomen olosuhteissa säälle avointa siltayhteyttä ei nähdä mahdolliseksi eikä turvalliseksi. Nykyisten rakenteiden kohdalle toteutettava lämmin uudisosa toteutetaan niin arkkitehtonisesti kuin rakenteellisesti erittäin korkeatasoisesti. Hotellin toiminnan kannalta on myös erityisen tärkeää, että ns. jättöliikenne esim. takseille on mahdollista pääsisäänkäynnille.



KUVA 17, Frenckellinpuiston kääntöpaikan yleissuunnitelmaluonnos, Ramboll 8.4.2026

8. Asemakaavamääräys: [kat-1] Katoksen rakennusala

Poikkeaminen: Katoksen rakennusosalalle rakennettava sisäänkäyntikäytävän osuus ylittää enimmillään rakennusalan rajaa 1500/2500/1500 mm verran idän/etelän/lännen suuntiin.

Perustelu: Kiinteistö saneerataan korkealuokkaiseksi hotelliksi, jonka pääsisäänkäynti tulee puiston suunnalta. Sisäänkäynnin sijoittuminen puistoalueella mahdollistaa esteettömän ja säältä suojatun yhteyden hotelliin. Suomen olosuhteissa säälle avointa siltayhteyttä ei nähdä mahdolliseksi eikä turvalliseksi. Nykyisten rakenteiden kohdalle toteutettava lämmin uudisosa toteutetaan niin arkkitehtonisesti kuin rakenteellisesti erittäin korkeatasoisesti.



KUVA 18, Frenckellinpuiston nykytilanne, näkymä pohjoiseen



KUVA 19, Frenckellinpuiston uusi sisäänkäynti, näkymä pohjoiseen



KUVA 20, Frencellinpuiston nykytilanne, näkymä itään



KUVA 21, Frencellinpuiston uusi sisäänkäynti, näkymä itään

9. Asemakaavamääräys: [si] Siltaa varten varattu alueen osa

Poikkeaminen: Alueen osalle rakennetaan hotellin laajenuksena sisäänkäyntikäytävä.

Perustelu: Kiinteistö saneerataan korkealuokkaiseksi hotelliksi, jonka pääsisäänkäynti tulee puiston suunnalta. Sisäänkäynnin sijoittuminen puistoalueella mahdollistaa esteettömän ja säältä suojatun yhteyden hotelliin. Suomen olosuhteissa säälle avointa siltayhteyttä ei nähdä mahdolliseksi eikä turvalliseksi. Nykyisten rakenteiden kohdalle toteutettava lämmin uudisosa toteutetaan niin arkkitehtonisesti kuin rakenteellisesti erittäin korkeatasoisesti.



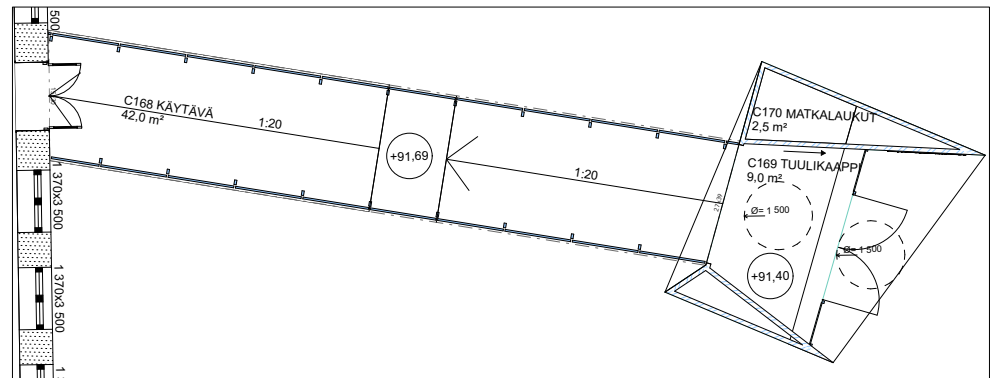
KUVA 22, sisäänkäyntisillan nykytilanne



KUVA 23, suunnitelma sisäänkäynnistä, näkymä itään



KUVA 24, suunnitelma sisäänkäynnistä, näkymä länteen



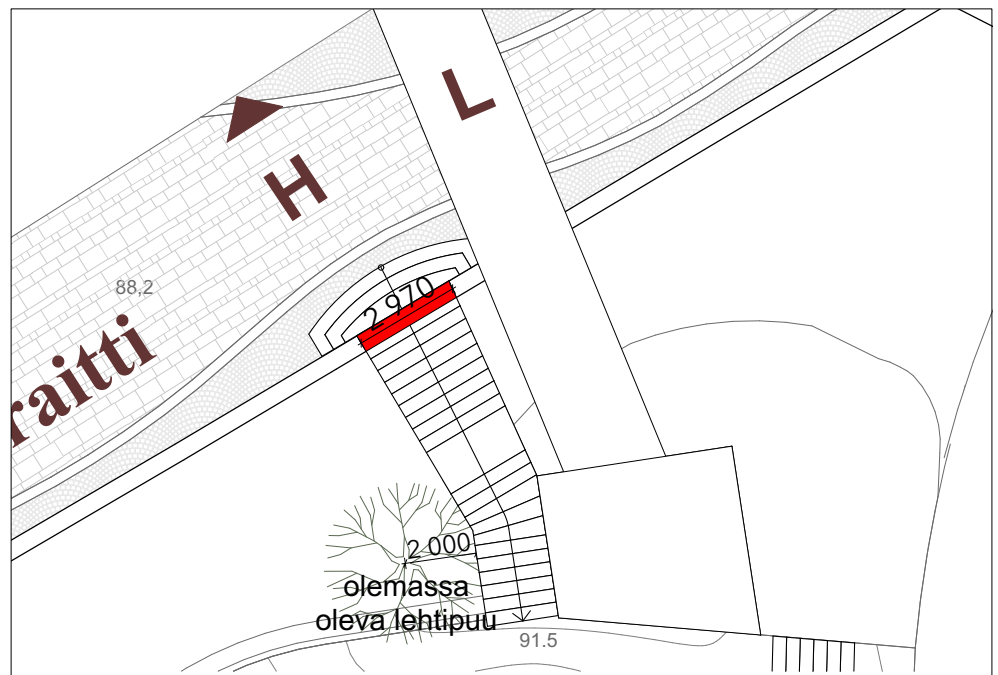
KUVA 25, suunnitelma sisäänkäynnistä, pohjapiirros

10. Asemakaavamääräys: [sr/r] Historiallisesti ja kaupunkikuvan säilymisen kannalta tärkeä rakenne, jota ei saa purkaa.

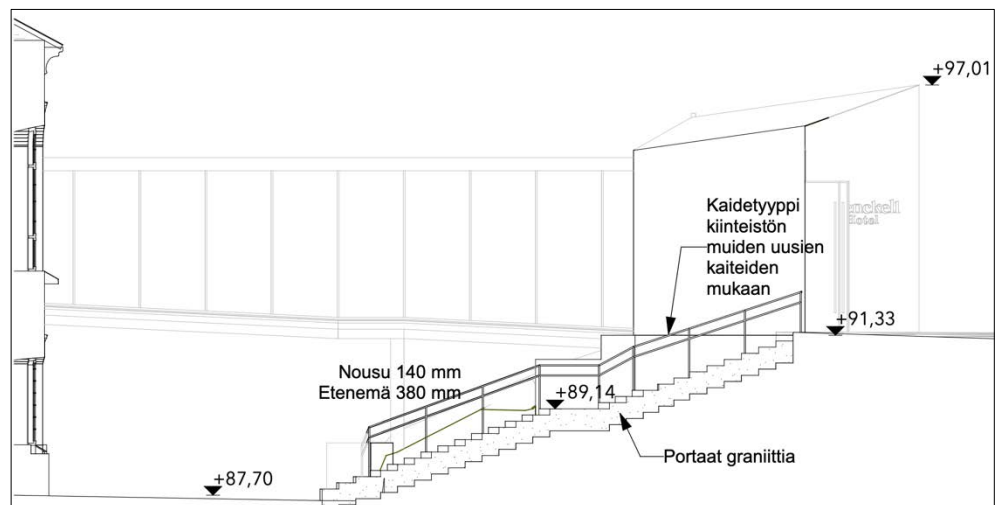
Poikkeaminen: Muuria puretaan osittain sisäänkäyntikäytävän länsipuolelta.

Perustelu: Muuri on osittain painunut/kallistunut vuosien mittaan, ja saneeraus-hankkeen yhteydessä se on tarkoitus suoristaa. Hotellin pääsisäänkäynnin yhteyteen on myös tarkoitus rakentaa uusi ulkoporrasyhteys sisäänkäynnin vierestä Puistoraitille, mikä mahdollistaa paremman jalankulkuliikennöinnin alueella.

Uusi ulkoporras tullaan toteuttamaan laadukkain materiaalein alkupäistä rakennustapaa noudattaen, mm. porrasaskelmat toteutetaan massiivi-graniitista. Portaen mitoitus toteuttaa ulkoportaan vaatimukset. Sijoittuminen nykyiseen maastonmuotoon ja korkeustasoihin ovat luontevat (KUVA 26) ja etäisyyttä säilytettävään olemassa olevaan lehtipuuhun jää 2 m.



KUVA 26, muurista purkautuvan osuuden määrä



KUVA 27, ulkoportaan leikkaus ja mitoitus